**COMUNIDAD AUTONOMA DE LA  
REGION DE MURCIA**  
**CONSEJERIA DE POLITICA  
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS**  
**DILIGENCIA: Aprobado definitiva-  
mente por el Excmo. Sr. Consejero  
con fecha 10-6-85**  
**DILIGENCIADO EN FECHA 26-5-88**  
El Secretario General por Atribución,  
la Secretaria del SARUM



M E M O R I A

PROMOTOR: V O L A M A R, S. A.  
(rep. DIEGO CANOVAS SANCHEZ)

AUTOR: JOSE GOMEZ SANCHEZ  
Ingeniero de Caminos, C. y P.

## M E M O R I A

### 1.- CARACTERISTICAS GENERALES.

- 1.1. Objeto del presente trabajo.
- 1.2. Promoción y encargo.
- 1.3. Localización y superficie.
- 1.4. Base legal y técnica.

### 2.- PLAN PARCIAL.

#### 2.1. Información Urbanística.

- 2.1.1. Situación y delimitación.
- 2.1.2. Topografía.
- 2.1.3. Clima.
- 2.1.4. Población y edificación existente. Infraestructura.
- 2.1.5. Vegetación. Uso del Suelo.
- 2.1.6. Estructura de la propiedad del Suelo.

### 3.- PROPUESTA DE REVISION DEL PLAN PARCIAL.

- 3.1. Criterios Generales.
- 3.2. Infraestructura.

### 4.- ZONIFICACION

- 4.1. Residencial.
- 4.2. Residencial C.
- 4.3. Residencial E.
- 4.4. Servicios de interés público y social.
  - 4.4.1. Zona comercial.
  - 4.4.2. Zona social.
  - 4.4.3. Zona de parque deportivo.

4.5. Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

4.5.1. Zona verde

4.6. Centros docentes.

4.6.1. Zona docente (preescolar-guardería y centros de E.G.B.).

4.7. Red viaria y aparcamientos.

5.- RELACION CON LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO.

6.- RELACION CON LA LEY DEL SUELO.

7.- SERVICIOS

7.1. Abastecimiento de agua potable.

7.1.1. Red de Abastecimiento.

7.1.2. Condiciones y cálculo de consumo

7.2. Saneamiento.

7.2.1. Red de Saneamiento.

7.3. Electricidad.

7.3.1. Generalidades.

7.3.2. Redes aéreas-subterráneas de media tensión.

7.3.3. Centros de Transformación.

7.3.4. Redes de Baja Tensión.

7.4. Red de Alumbrado Público.

7.5. Red Viaria - Pavimentación.

8.- CONCLUSION.

## DOCUMENTO I - MEMORIA

### 1.- CARACTERISTICAS GENERALES.

#### 1.1. Objeto del presente trabajo.

El Plan Parcial y Proyecto de Urbanización "VOLAMAR" fueron aprobados por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, y publicada su aprobación en el B.O.P. de fecha 7 de Diciembre de 1.978.

Nuevos criterios sobre la ordenación, así como la -- aparición de circunstancias de carácter económico y social im-- ponen la procedencia de revisar el modelo de planeamiento ele-- gido por lo que el presente trabajo tiene como objeto la MODI-- FICACION DEL PLAN PARCIAL VOLAMAR.

#### 1.2. Promoción y encargo.

El estudio de modificación está promovido por encar-- go de VOLAMAR, S.A. representada por D. DIEGO CANOVAS SANCHEZ con domicilio en Totana (Murcia), Diputación de el Paretón, -- siendo esta la propietaria de más del 80% de los terrenos.

#### 1.3. Localización y superficie.

Los terrenos objeto de modificación están situados -- al este de la Ordenación el Alcolar, y atravesados por el Sis-- tema General viario de la Variante de Puerto de Mazarrón; lin-- da al Sur con el Mar Mediterráneo, y al Oeste enlaza con el -- núcleo urbano a través de la Ordenación el Alcolar, el Rigue-- te y Casasol, aprobados definitivamente por la Comisión Pro-- vincial de Urbanismo.

La superficie ocupada por la ordenación es de ----- 589.681 m<sup>2</sup>, sin incluir los Sistemas Generales, y su configu-- ración y linderos pueden apreciarse en los planos adjuntos --

que forman parte de la documentación del Proyecto.

#### 1.4. Base legal y técnica.

La modificación de este Plan Parcial de Ordenación tiene como base legal las disposiciones de la vigente Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, art. 49 y/ art. 154.2 y 154.3 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de dicha ley aprobado por Real Decreto 2159/78/ de 23 de Junio.

En el aspecto técnico se plantea en base a lo establecido en el Plan General de Mazarrón, Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Murcia, Plan Parcial Volamar aprobado definitivamente que se revisa, Normas para Ordenaciones linderas con la zona Marítimo-Terrestre, Ley de Costas y cuanta Normativa pueda serle de aplicación, en especial la del Ministerio de Comercio y Turismo y M.O.P.U., así mismo se han tenido en cuenta las recomendaciones del curso de Análisis, Planeamiento y Gestión/ del Medio Litoral, celebrado en Torremolinos del 4 al 9 de Junio de 1.973.

## 2.- PLAN PARCIAL.

### 2.1. Información Urbanística.

#### 2.1.1. Situación y delimitación.

Los terrenos que configuran el Plan Parcial Volamar -- que se modifica, se encuentran ubicados en el término Municipal de Mazarrón, y dentro de él, en la zona del Puerto de Mazarrón, lindando por el Sur con la Carretera Nacional 332, Norte y Este con propiedades de los Sres. Vera, Albacete y Cánovas Molina y por el Oeste con la Ordenación el/ Alcolar.

La superficie objeto de ordenación es de 589.681 m<sup>2</sup>.,/ no estando incluida la superficie de 30.003 m<sup>2</sup>., destinada al Sistema General viario.

La no concordancia de cuanto a superficie con el --- Plan Parcial inicial se debe a no computar la zona de dominio público y servidumbre de Carretera.

#### 2.1.2. Topografía.

La topografía tal como se puede apreciar en los planos es suave, con diversos montículos en su interior y una elevación uniforme desde el nivel del mar hasta la cota 70 lo que posibilita las vistas del Mar y magníficas panorámicas.

#### 2.1.3. Clima.

El clima es el típico de la zona Mediterraneo con -- las características principales siguientes:

Elevadas temperaturas en verano y suaves en invierno.

La temperatura media anual es de 20,8° de máxima y / 13,4° de mínima.

El número de días de sol al año es de 315.

#### 2.1.4. Población y edificación existente. Infraestructuras.

Actualmente no existe ningún asentamiento de población, ni tampoco ningún tipo de edificación a excepción de la zona Residencial E, donde se han edificado 19 viviendas duplex, que se encuentran prácticamente terminadas; el resto como decimos no presenta asentamientos de población; -- existen tres edificaciones en estado de ruina.

En cuanto a infraestructura se encuentra realizada -- la pavimentación de la calle 1 en la zona Residencial C, y la red de agua de esta zona.

#### 2.1.5. Vegetación. Uso del Suelo.

La vegetación en algunas zonas es abundante, con esbeltas palmeras, eucaliptus y algunos pinos. Se ha confeccionado un plano donde viene reflejada esta vegetación.

El suelo se destina en algunas zonas a cultivos agrícolas, no obstante la mayoría de él se encuentra sin cultivar.

#### 2.1.6. Estructura de la propiedad del Suelo.

El suelo pertenece a los siguientes propietarios:

- VOLAMAR, S.A.
- SALVADORA VERA PAREDES.
- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS 19 VDAS.
- JUANA Y M<sup>o</sup> IGNACIA VERA PAREDES.
- LEAH CLEMENT HARRIS.
- NICOMEDES GUERRERO HERRANZ.

### 3.- PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

#### 3.1. Criterios Generales.

El Concepto general imperante en todo el proyecto es el de urbanización acorde con el medio de ubicación, estableciéndose el principio de afianzamiento de la horizontalidad, creando un conjunto ordenado hasta en sus detalles y que funcione orgánicamente.

Este concepto general seguido en la revisión del Plan Parcial Volamar, consiste en ajustarse estrictamente/a aquellas regulaciones que afectan a los conceptos básicos de la ordenación como son: a) incidencia en el área de Planeamiento aprobado, de la variante del Puerto de Mazarrón, por lo que se reserva un espacio libre de servicios/para un futuro, según conocimientos obtenidos en la Jefatura de Carreteras por el autor del Proyecto.

b) Modificación del Modelo urbanístico de la Ordenación, al establecerse el principio anteriormente apuntado/de afianzamiento de la horizontalidad, como consecuencia de la aparición de circunstancias de carácter social y económico, refrendadas en los sondeos de opinión-encuestas realizadas sobre las previsiones de revisión del Plan General de Mazarrón.

c) Fijación de limitaciones a la densidad de población en función de volumen máximo permitido.

d) Establecimiento para la defensa de las condiciones naturales del paisaje y del medio ambiente.

e) Modificación de las visuales desde el mar, procurando que los núcleos de edificación se integran en el terreno, adaptandose a sus condiciones topográficas.

f) Mejora en las corrientes eólicas (brisa nocturna/ y diurna) como consecuencia de la disminución de alturas - en la edificación, pudiendose establecer así los perfiles/ litorales naturales. En definitiva se ha tratado de contemplar la ordenación como un conjunto integrado, tanto para/ las zonas de dominio público, como para los terrenos limítrofes.

g) establecimiento de un modelo urbano de baja densidad poblacional, con viviendas aisladas, y con jardín privado, que mejoren la calidad de vida, y más acorde con los condicionamientos sociales actuales.

h) Mejora en el orden preferente de ordenación del medio litoral al establecerse un escalonamiento de zonas - más aceptable, sin barreras, y más uniforme.

Como criterio preferente para la zonificación general de la zona objeto de revisión se ha utilizado la división en usos de suelo con cuatro destinos fundamentales:

- a) Suelo residencial
- b) Suelo para centros docentes.
- c) Suelo libre.
- d) Suelo de servicios.

Esta división principal de la ordenación se ha procurado establecer respetando en primer lugar lo establecido/ en el sistema de espacios libres de dominio y uso público/ del Plan Parcial vigente, aumentando estas zonas, y apoyandose en zonas verdes de uso privado, formen una red de espacios cubiertos, necesaria en una ordenación de tipo residencial y turístico.

Como consecuencia de la ubicación y asentamiento de/ determinado número de habitantes en la zona aparecen los - suelos dedicados a servicios y centros docentes que se --- agrupan en zonas claramente definidas con la finalidad de/ que su uso sea exclusivo y que incluyen los espacios dedicados a aparcamiento de carácter público de acuerdo a las/



necesidades de los servicios que allí se preveen.

Estos tipos de suelo constituyen la división primaria del terreno, subdividiéndose a su vez en otros que conlleven a una mejor distribución de las necesidades que la calidad de vida exige para los nuevos asentamientos.

Se ha tenido en cuenta al zonificar el territorio lo estipulado en el art. 13 de la Ley del Suelo, así como los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial que fija el art. 10 del Reglamento de Planeamiento, y aquellos condicionantes que establece el Plan General de Ordenación de Mazarrón, Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Murcia, y el propio Plan Parcial vigente, viniendo todo ello justificado en el Anexo I, de este proyecto, donde se relacionan superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidad, volúmenes, etc, comparandolos con el Plan Parcial vigente, y con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

### 3.2. Infraestructura.

La infraestructura vial se ha condicionado en su trazado en planta y perfil a la ordenación, de tal forma que se integran de la mejor forma posible en el paisaje; para ello se ha tenido en cuenta lo siguiente:

a) Mínima alteración de la topografía natural al evitar grandes desmontes, y terraplenes, tratando de adaptarse al terreno.

b) Establecimiento de las condiciones de enlace con el Sistema General viario de Puerto de Mazarrón, de acuerdo al tipo de intersección proyectado por la Jefatura Provincial de Carreteras.

c) Respecto al tráfico peatonal se ha tratado de encauzarlo mediante dos pasos elevados por encima de la Carretera N-332 de tal forma que se mejoren las condiciones de libre uso público de la zona marítimo-terrestre y de las playas sin interferencias en el tráfico generado por la N-332.

Un estudio adecuado de lo anteriormente dicho habrá// de ser objeto del proyecto de urbanización.

Las demás infraestructuras son descritas posteriormente al hablar de los servicios donde se especifican las características de cada uno de los servicios a preveer en este tipo de suelo.

El orden de ejecución de las obras se realizará de acuerdo a las previsiones futuras en concordancia con el Plan de etapas previsto en el Plan Parcial.

#### 4.- ZONIFICACION.

El área objeto del presente Plan Parcial se divide en las zonas que más adelante se desarrollan, en coherencia con la función asignada y acordes con lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento, Plan General de Mzarrón, Plan Parcial vigente, y cuantos supuestos le son de aplicación.

##### 4.1. Residencial.

Corresponde esta zona a vivienda unifamiliar adosada, retranqueada de las alineaciones oficiales y agrupadas en parcela mínima que se definen en planos.

La superficie no edificable se considerará afectada de un modo permanente por el uso de espacio libre privado, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar, incluida la construcción levantada.

Esta zona ocupa una superficie de 260.990 m<sup>2</sup> lo que representa un 44,26% de la total superficie planeada.

Será preceptivo disponer de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, situada en el interior de la parcela.

#### 4.2. Residencial C

Corresponde esta zona a la situada al Sur de la Carretera Nacional 332 Almeria-Cartagena, que no cambia en cuanto a edificación de lo establecido en el Plan Parcial actual, al estar situada en la zona 1<sup>a</sup> de los terrenos situados junto a la zona Maritimo-terrestre.

Se trata de vivienda unifamiliar aislada de una planta con parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>. Ocupa una superficie de 6.879 m<sup>2</sup> lo que representa un 1,16% de la superficie total ordenada.

#### 4.3. Residencial E.

Corresponde a la única zona edificada actualmente. - El número de viviendas construidas es de 19 dentro de una superficie de 7.698 m<sup>2</sup> lo que representa el 1,30% de la superficie total ordenada.

#### 4.4. Servicios de interés público y social.

##### 4.4.1. Zona comercial.

La superficie de esta zona se encuentra dividida en varias parcelas, de tal forma que por su situación sirvan al uso a que se les destina, por estar englobadas por la edificación unas, y otras siguiendo el orden preferente de ordenación litoral. La superficie destinada a esta zona es de 9.761 m<sup>2</sup> lo que representa un 1,65% de la superficie total ordenada, y cumpliendo lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de reserva de 3 m<sup>2</sup> construidos/vivienda.

##### 4.4.2. Zona social.

Esta zona se encuentra dividida en tres parcelas claramente definidas, que reúnen las máximas condiciones dentro de la ordenación para el fin al cual se les destina; - una se encuentra situada al Sur de la Carretera Nacional / 332 Almeria-Cartagena y próxima al núcleo de la localidad/

del Puerto de Mazarrón y su zona de expansión en el Rigue-  
te y Casasol.

La otra zona se encuentra situada al Este de la orde-  
nación, en zona de arbolado y rodeada de zona verde que --  
puede así cumplir mejor su función.

Dentro de esta zona se han reservado dos parcelas pa-  
ra usos administrativos y sanitarios de la propia urbaniza-  
ción.

La superficie total dedicada a esta zona es de ----  
20.481 m<sup>2</sup> lo que representa un 3,47% de la superficie to-  
tal ordenada. Cumple igualmente lo establecido en cuanto a/  
reserva de dotaciones (6 m<sup>2</sup> constru./vivienda) en el Regla-  
mento de Planeamiento.

#### 4.4.3. Zona de parque deportivo.

Ocupa una superficie de 21.261 m<sup>2</sup> lo que representa/  
un 3,60% de la superficie total ordenada, y un incremento/  
considerable respecto a la reserva mínima establecida en -  
el Reglamento de Planeamiento.

#### 4.5. Sistema de espacios libres de dominio y uso pú- blico.

##### 4.5.1. Zona verde.

La superficie destinada a zona verde pública en el -  
Plan Parcial actual se conserva, excepto en la zona de in-  
tersección de la variante con la Carretera Nacional 332 --  
que se modifica un poco como consecuencia de dicha inter-  
sección, pero aumentando el número de metros cuadrados de-  
dicados a este uso.

Con esta zonificación se pretende englobar dentro --  
del sistema de espacios libres el diferente arbolado que -  
se encuentra actualmente dentro de los límites de la orde-  
nación, y servir de pantalla protectora entre la edifica-  
ción y la zona litoral.

La zona verde de 25.642 m<sup>2</sup> situada en la parte Norte



**COMUNIDAD AUTONOMA  
DE LA REGION DE MURCIA**

**CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL  
Y OBRAS PUBLICAS**

Dirección General de Urbanismo  
y Planificación Territorial

4.5.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

Se considerará incluida el Area de Protección de la Carretera del Puerto de Mazarrón a Cartagena y como Zona Verde Pública la correspondiente a la Servidumbre de Salvamento de la Z.M.T. especificandose en el proyecto de urbanización el tratamiento de la citada servidumbre sin perjuicio de la autorización del Organismo Tutelar correspondiente.

de la ordenación, que estaba zonificada como verde con tolerancia deportiva, se zonifica en la presente revisión como zona verde pública exclusivamente.

La superficie total dedicada a esta zona incluyendo/ las áreas de juego y recreo de niños es de 74.108 m<sup>2</sup> lo -- que representa un 12,57% de la superficie total ordenada.

Esta superficie engloba exclusivamente la zona dedicada a este uso, sin tener en cuenta para nada la zona marítimo-terrestre, y de dominio público y servidumbre de -- Carretera, que forma parte de los Sistemas Generales del - Municipio.

Las especies arbóreas, principalmente palmeras que - se encuentran dentro de esta zona, habrán de conservarse, / y adecuarse, de acuerdo a las condiciones que se esta-// blezcan en el preceptivo proyecto de urbanización.

Las superficies dedicadas a zona verde cumplen con - lo establecido en el art. 4 del Anexo al Reglamento de Pla neamiento.

#### 4.6. Centros docentes.

##### 4.6.1. Zona docente (preescolar-guardería y cen tros de E.G.B.)

---

Esta zona destinada a albergar edificaciones para -- centros culturales y docentes, tanto de carácter público - como privado ocupa una superficie de 25.457 m<sup>2</sup> dividida en cinco parcelas, de las cuales dos de ellas de 5.512 m<sup>2</sup>, y/ 15.700 m<sup>2</sup> están dedicadas a centros de E.G.B. de 8 y 24 -- unidades. Las tres parcelas restantes se destinan a cen-// tros de preescolar y guardería, agrupadas en unidades míni mas de 1.000 m<sup>2</sup>.

El porcentaje de superficie respecto del total orde nado es del 4,32%. La superficie destinada a esta zona cum ple con lo establecido en el anexo al Reglamento de Planea miento y cuantas normas legales le son de aplicación.

#### 4.7. Red viaria y aparcamientos.

Dentro de la ordenación existen zonas claramente definidas para aparcamientos, unas englobadas en la zona próxima al litoral, para servir a los usuarios de las playas, y que se han proyectado de tal forma que no sean visibles desde la playa; esto habrá de tenerse en cuenta a la hora de realizar el proyecto de urbanización; otra parte se ha diseminado por el interior de la urbanización, siempre sirviendo a algún fin determinado, como zonas escolares, deportivas, verde público, etc.

El resto de las plazas necesarias habrá de disponerse obligatoriamente en el interior de las parcelas.

Se tendrá en cuenta dentro de esta zona el art. 7 -- del anexo al Reglamento de Planeamiento en cuanto a superficie mínima por plaza (2,20 x 4,50 mts.) y aparcamiento para minusválidos (3,30 x 4,50 mts.).

Todas las parcelas deben tener acceso a una vía de tráfico rodado. A los lados de todas las vías se prevén aceras de 1,60 mts. de ancho.

Las vías de circulación están dimensionadas de ---- acuerdo a las siguientes secciones transversales:

Avdas. principales de 16 m, con 2 m. de acera y 12 m. de calzada.

Vías secundarias de 10 m. con 1,60 m. acera y 6,80 m. de calzada.

Para el cruce de la Carretera Nacional 332, Almería-Cartagena se dispondrán dos pasos elevados sobre ella, -- con el fin de eliminar las interferencias del tráfico peatonal hacia las playas, en dos zonas definidas por su conexión con la urbanización de dos paseos peatonales.

Igualmente se prevee de acuerdo a las directrices de la Jefatura Provincial de Carreteras y ante la interferencia que supondrán los giros a la izquierda de los vehículos

procedentes de Puerto de Mazarrón, de una intersección/  
a nivel, encauzada mediante isletas que será objeto de/  
estudio en el proyecto de urbanización una vez conoci-/  
das las condiciones del tráfico, (aforos etc).

La superficie total de viales, aceras y aparcamien-  
tos es de 163.046, m<sup>2</sup> lo que representa un 27,65% de la  
superficie total ordenada.



#### 5.- RELACION CON LAS NORMAS DE PLANEAMIENTO.

La presente Modificación de Plan Parcial cumple con lo establecido en el Plan General de Ordenación - vigente, y Normas Subsidiarias y Cómplementarias para la provincia de Murcia, en cuanto a

- Zonificación y Superficies.
- Anchos mínimos de calzada.
- Accesos a la Urbanización.
- Calles peatonales y aceras para peatones.

y en todo aquellos que le es de aplicación.

#### 6.- RELACION CON LA LEY DEL SUELO.

El Plan Parcial que se revisa cumple con lo dispuesto en la Ley del Suelo y en especial lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento que fija las reservas mínimas de terrenos para dotaciones en - suelo residencial en cuanto a

- Sistema de espacios libres de dominio y uso - público.
- Centros docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.

Se incluye dentro del Anexo I un estudio comparativo de las diferentes superficies en relación con/ la Ley del Suelo y Plan Parcial vigente.

## 7.- SERVICIOS.

Los esquemas de servicios comprenden la distribu-//  
ción de Abastecimiento de agua, saneamiento, Electrici-//  
dad, Alumbrado Publico y Pavimentación. Estos esquemas,/  
reflejados en sus lineas fundamentales en los planos de/  
proyecto, se desarrollarán detalladamente con arreglo a/  
los siguientes puntos basicos:

### 7.1.- Abastecimiento de Agua potable.

El abastecimiento de agua potable se realizará me-//  
diante entronque a la Red Municipal existente, la cual -  
nos eleva el agua a la cota 42 llegando por tanto al de-  
pósito situado en la parte izquierda de los limites de -  
la urbanización. El segundo depósito proyectado se en-//  
cuentra situado en la cota 70, por lo que se prevee una/  
impulsión desde esta cota.

El abastecimiento de aguas está asegurado al Ayunta-  
miento por la Mancomunidad de los Canales del Taibilla y  
aquel a la urbanización por los condicionantes iniciales  
surgidos en la elaboración del Plan Parcial actualmente/  
vigente, por lo que este tema no precisa reflejarse en -  
la presente revisión.

El criterio seguido en el servicio de Abastecimien-  
to de agua ha sido el de facilitar el buen funcionamien-  
to del mismo manteniendo el depósito existente en el ---  
Plan Parcial vigente, y preveer otro que pueda dar juego  
en las fases iniciales de la urbanización no saturando -  
lo que de hecho se considera saturado en los momentos --  
más acuciantes (Depósitos del Puerto de Mazarrón).

La red de agua se distribuye por debajo de las ace-  
ras, de tal forma que se asegure el abastecimiento a to-  
das las zonas.

La distribución se realizará mediante tuberia subte-  
rranea debidamente aislada y con presión mínima, en el -  
punto más desfavorable de una atmósfera, suficiente para  
caso de incendios debido a la altura de la edificación -

prevista.

#### 7.1.1. Red de Abastecimiento.

El esquema de la red de abastecimiento viene reflejada en los planos de proyecto correspondientes.

Las tuberías podrán ser de fibrocemento o de P.V.C. justificándose su elección, así como las presiones máximas a soportar.

La red estará dotada de las correspondientes llaves y válvulas de purgado que aseguren su perfecto funcionamiento.

Se evitarán en lo posible las curvas de pequeño radio y en todo caso se anclarán tanto estas como las formas T,L, o cualquier otro accidente que haga cambiar de dirección a la conducción. Igualmente se anclarán las llaves de corte o retención y ventosas si las hubiera, a fin de evitar las sobrepresiones producidas en la tubería por velocidad o golpe de ariete.

Toda la instalación quedará unida de unos tramos a otros formando una malla con objeto de realizar una distribución de caudales y presiones lo más racional posible.

La tubería se depositará en una zanja abierta de 0,80 m. de profundidad mínima y sobre terreno debidamente preparado con objeto de que los asientos sean uniformes y no haya concentración de tensiones. El relleno de zanjas se realizará con tierras seleccionadas debidamente compactadas.

En todos los entronques de tuberías se dispondrán llaves de corte de fundición, situadas en arquetas suficientemente dimensionadas. De esta forma y en caso de rotura, solo se quedaria fuera de servicio el tramo averiado, manejando convenientemente las llaves de cierre de dicho ramal.

Las acometidas a las diferentes parcelas se realizarán desde las conducciones generales por medio de tubería de P.V.C. o similar de 3/4", instalándose la correspondiente llave de corte, arqueta. Todas las previsiones expuestas, así como las alternativas que se adopten, se/

fijarán definitivamente en el Proyecto de Urbanización.

#### 7.1.2. Condiciones y cálculo de consumo.

El caudal por el abastecimiento procede de la Red Municipal y por medio de un entronque a ella se lleva al depósito ubicado en la zona izquierda de los límites de la Urbanización, a una cota de 42 m. y mediante impulsión al segundo depósito ubicado a la cota 70 m. con el fin de abastecer las distintas fases de la Urbanización, teniendo una capacidad de 1.500 m<sup>3</sup> el primero y 4.000 m<sup>3</sup> el segundo. Con esta capacidad los depósitos tienen reserva para tres días mínimo.

De acuerdo a las previsiones para el año horizonte/ y al nivel de vida de los futuros habitantes de la zona, se estima como suficiente un caudal de 300 ls/hab./día.

En el proyecto de urbanización habrá de hacerse un estudio de caudales con el fin de asegurar la dotación prevista. Se tendrá en cuenta la dotación contra incendios y riego.

#### 7.2. Saneamiento.

Uno de las principales cuestiones que se presentan/ en la revisión del presente Plan Parcial es el de resolver adecuadamente su red de saneamiento con el fin de -- conseguir un adecuado nivel sanitario en la devolución - del agua a la Naturaleza una vez utilizada, así como proporcionar solución concreta al problema del Saneamiento/ de la manera más efectiva y económica que no afecte a la diversidad del ecosistema marino y no impida el uso del/ medio marino por el hombre, tanto del punto de vista de/ alimentación, recreativo y sanitario.

Dentro de las alternativas depuración-vertido con - emisario previo tratamiento, se ha elegido la primera al ternativa, por cuanto el establecimiento de un emisario/ comporta un conocimiento muy completo de vientos, zonas/ de pesca, profundidades, temperaturas, caudales y composición de las aguas y corrientes, difícil de establecerse en esta zona. La incidencia más importante la constituye quizás las corrientes litorales, fenómeno que ---//

actualmente no se conoce determinísticamente por lo que/ debe preverse probabilísticamente manejando datos recogidos en el mayor periodo de tiempo posible; la carencia - de estos datos en la actualidad impide hacer previsiones con el nivel de confianza prefijado sobre todo respecto/ al retorno hacia la costa del afluente contaminante. Al/ mismo tiempo la zona norte de la Urbanización donde se - ubica la Estación depuradora, linda con terrenos en los/ que la reutilización del agua se plantea como una opción muy interesante habida cuenta de los escasos recursos hídricos de la zona. El Plan Parcial vigente condicionaba la estación depuradora a la no ejecución de la 3ª fase de la infraestructura Sanitaria Municipal por el ---- Excmo. Ayuntamiento; en la presente revisión se pretende eludir el problema del número de usuarios de la depuradora del Puerto de Mazarrón que en la actualidad se encuentra sobrecargada, además de los ya apuntados anteriormente.

Aún cuando en el proyecto de Urbanización se justificará adecuadamente las condiciones de la depuradora/ de Oxidación total se establecen como criterios, el de - establecer una regulación a lo largo de la línea de tratamiento, modulándose los elementos de forma que se vayan poniendo en funcionamiento según lo vaya exigiendo - la demanda y la aportación de aguas residuales con mayores caudales o mayores concentraciones de  $DBO_5$ .

#### 7.2.1. Red de Saneamiento.

Para la red de Saneamiento se ha previsto el sistema unitario.

Las conducciones irán a una profundidad tal que se asegure el drenaje de los sótanos más profundos de las - edificaciones normales y se impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento; el punto más -- elevado de la sección no deberá estar a menos de 1,20 m. por debajo de la superficie del terreno y siempre por debajo de la tubería de la red de distribución.

En todos los cambios de dirección o rasante, e --

igualmente en los tramos cuya longitud exceda de 50 mts. se dispondrán pozos de registro de hormigón con tapas de hierro de las dimensiones y características de las empleadas por el Excmo. Ayuntamiento.

En las cabeceras de los ramales en los que sean de tener sedimentaciones, bien por reducida pendiente o por escaso caudal previsible se dispondrán cámaras de descarga con una capacidad mínima de 0,6 m<sup>3</sup>.

En las estaciones de bombeo previstas se especificará en cada una de ellas, el número de grupos, rendimiento exigido, altura geométrica, manométrica y de aspiración, Caudal nominal etc. y cuantos elementos sean necesarios para conocer perfectamente las características de la estación de bombeo.

Los conductos a emplear en Saneamiento será de sección circular de hormigón con junta de goma y enchufe de campana o P.V.C. pero asegurandose siempre como condición fundamental el que se cumplan unas condiciones de estanqueidad adecuadas.

No son admisibles conductos de dimensiones inferiores principales menores de 30 cms.

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será menor de 3 m/s y mayor de 0,60 m/s. En tramos cortos y en casos excepcionales de pendientes fuertes, podrán admitirse velocidades de hasta 6 m/s justificando las precauciones que se adopten.

En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las sollicitaciones de:

- Peso propio.
- Peso de tierras y otras cargas muertas.
- Empuje de tierras.
- Empuje de aguas.
- Sobrecarga de tráfico.
- Subpresión.

### 7.3.- Electricidad.

#### 7.3.1.- Generalidades.

Desde las redes de la Compañía suministradora se acometerá a los Centros de transformación desde los -- que se distribuirá en Baja Tensión, a los distintos abo- nados. En los planos correspondientes podemos ver los/ esquemas de distribución.

Las potencias previstas son de 5 kw./vivienda ya que se estiman viviendas con electrificación media de/ acuerdo a la Instrucción MI-BT-010 del vigente Regla-/ mento Electrónico de Baja Tensión del 20 de Septiem- bre de 1.973 e Instrucciones Complementarias.

Dado que cada transformador alimenta un número - superior a 25 abonados, se considera un coeficiente de simultaneidad de 0,5 (MI-BT-010).

Con estos criterios y teniendo en cuenta que co- mo norma práctica no deben sobrepasarse los 500 m. de/ longitud para la distribución en Baja Tensión, se han/ situado los Centros de Transformación, de tal forma -- que la potencia a preveer de cada uno de ellos es la - siguiente.

#### 1ª ETAPA, y 2ª ETAPA

Un centro de 400 KVA y el segundo de 2 x 630 KVA teniendo en cuenta una electrificación media para las/ viviendas, zona comercial, docente, deportiva e infra- estructura. El segundo centro de 630 KVA sirve a la 2ª etapa.

#### 3ª ETAPA Y 4ª ETAPA

Un centro de (2 x 630 KVA).

#### 5ª ETAPA Y 6ª ETAPA.

Un centro de ( 1 x 630 KVA).

El factor de potencia considerado ha sido de 0,8.

### 7.3.2.- Redes Aereas-Subterráneas de media - tensión.

Se distribuirá a los distintos Centros de Transformación, mediante líneas aéreo-subterráneas, a una tensión de 20 KV, alterna trifásica.

Los conductores serán del tipo aluminio-acero y cumplirán en todo momento el vigente Reglamento de líneas de Alta Tensión del 28 de noviembre de 1.968 del Ministerio de Industria.

### 7.3.3.- Centros de Transformación.

Los Centros de Transformación serán del tipo interior, montados sobre caseta de obra de dimensiones adecuadas. Se habrán de tener en cuenta los siguientes Reglamentos y Normas:

- Reglamento de Estaciones de Transformación de Orden 23 de Febrero de 1.949 (B.O.E. de 10 de abril de 1.949).

- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Decreto 2413/73, B.O.E. n° 242 de 9 de octubre de 1.973/ y Normas Complementarias de B.O.E. de 31 de Octubre y Normas posteriores de Rectificación y Complemento del citado Reglamento.

- Reglamento de Verificaciones eléctricas y regularidad en el suministro (12-3-1954).

- Normas particulares y de Normalización de Hidroeléctrica Española, S.A. para la ejecución de la obra civil y montajes de Centros de Transformación (1ª Edición 1.978).

### 7.3.4.- Redes de Baja Tensión.

Se estima la conducción subterránea como la más adecuada, ya que se consigue una mayor eficacia estética y una mayor seguridad en previsión de posibles accidentes.



El trazado se realizará por las aceras, a excepción de los cruces de calles o calzadas en los cuales se dispondrán unos tubos para el cruce de los mismos.

La tensión de distribución será de 380 V entre fases y 220 V. entre fase y neutro.

La Reglamentación a aplicar será:

- Reglamento Electrotécnico de B.T. (Decreto --- 2413 de 9 de septiembre de 1.973 B.O.E. nº 242 de 9 de octubre e Instrucciones Complementarias.

- Reglamento de Verificaciones Electricas y Regularidad en el Suministro de Energía 12-3-1954.

- Normas particulares y de normalización de Hidroeléctrica Española para proyecto y montaje de las líneas subterráneas de B.T.

- Recomendaciones UNESA, Normativa PLANER y Normas UNE.

#### 7.4.- Red de Alumbrado Público.

Redes - Desde el centro de mando se distribuirá a todos los puntos de luz de forma subterránea, bajo tubo P.V.C. o similar.

Las secciones se calcularán de forma que las caídas de tensión no superen el 3%. Los conductores serán de tensión nominal de 1.000 V y las secciones mínimas de 6 mm<sup>2</sup>. en líneas generales y de 2,5 mm<sup>2</sup> en las derivaciones a punto de luz.

- Centros de mando - Serán de tipo automático, con su interruptor horario o bien por medio de célula fotoeléctrica. Dispondrán de interruptor general y protección contra sobrecargas e irán dispuestos en caja metálica con toma de tierra.

- Puntos de luz - El alumbrado público deberá tener una iluminación horizontal media (a una altura de 1-1,50 m.) de las siguientes características:

- en vias principales: 10 lux y coeficiente uniformidad 8.
- en vias secundarias: 5 lux y coeficiente de uniformidad 15.

Se dispondran sobre báculo en columna metálica - estando en conexión con tierra.

La fuente luminosa será bien de vapor de mercurio o de luz mezcla. Se atenderá a la NTE-IEE/1973 "Instalaciones de Electricidad y Alumbrado exterior" para tener en cuenta su recomendaciones.

#### 7.5. Red Viaria - Pavimentación.

Para la determinación del firme a emplear en la pavimentación de viales se ha tenido en cuenta las características de la urbanización, tráfico, velocidad, y caracter de la via.

La solución adoptada es realizar la pavimentación mediante aglomerado asfáltico en caliente.

Una vez excavada la caja se procederá la compactación de la explanada, para posteriormente mediante material granular (granulometria continua o discontinua) proceder al establecimiento de las capas de Subbase y base en las condiciones que posteriormente se establezcan en el proyecto de Urbanización.

#### 8.- CONCLUSION

Con todo lo expuesto, y la documentación anexa, consideramos debidamente justificada la revisión, por lo que lo elevamos a la superioridad para su aprobación.

ción, de acuerdo a la tramitación establecida en la///  
presente Ley del Suelo.

Murcia, Septiembre de 1.982

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jose Gomez Sanchez', written over a horizontal line.

Fdo.: JOSE GOMEZ SANCHEZ.

A N E X O I - A L A M E M O R I A

A N E X O II - A L A M E M O R I A

A N E X O      I      A      L A      M E M O R I A

---

I.1.- SINTESIS DE MEMORIA.

I.2.- ESTUDIO DE SUPERFICIES.

I.2.1.- Estudio comparativo de superficies entre Plan Parcial vigente y modificación de Plan Parcial. Cuadro resumen.

I.2.2.- Estudio comparativo de reserva de dotaciones entre Plan Parcial modificado y Reglamento de Planeamiento. Cuadro resumen.

I.3.- ESTUDIO DE VOLUMENES. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

## MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION

### RESIDENCIAL VOLAMAR

## A N E X O I A L A M E M O R I A

### I.1.- SINTESIS DE MEMORIA.

Los estudios realizados por la Jefatura Provincial de Carreteras, de la Variante del Puerto de Mazarrón al incidir en la Carretera N-332 Almería-Cartagena aconsejaron un cambio de trazado que debía de reflejarse en la modificación del Plan Parcial, por lo que se deja una zona para este fin dentro de la Ordenación propuesta en la revisión.

La incidencia de este trazado en los terrenos de la Urbanización Volamar, así como las circunstancias de carácter social y económico reflejadas en los sondeos de opinión realizados sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana aconsejaron la revisión del Presente Plan Parcial, modificando su modelo de Planeamiento.

### I.2.- ESTUDIO DE SUPERFICIES

El estudio de las superficies zonificadas en la presente modificación de Plan Parcial ha partido de -

los siguientes principios básicos:

a) Conservación de los terrenos dedicados al Sistema de Espacios libres de dominio y uso público, en el Plan vigente.

b) Aumento de las zonas de verde público dentro del mismo Sistema de Espacios libres.

c) Disminución de la densidad de viviendas por Ha., dedicando la superficie no ocupada por la edificación a zonas libres de uso privado.

d) Aumento en las superficies dedicadas a reserva de dotaciones.

En cuadros anexos se realiza un estudio comparativo de superficies entre el Plan Parcial vigente y la propuesta de revisión, y entre esta y lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento.

La no coincidencia entre la superficie especificada en la memoria del Plan Parcial vigente y la propuesta de revisión viene motivada por considerar que la zona de dominio público y servidumbre en carretera pertenece a los Sistemas Generales del Municipio de Mazarrón, y por lo tanto no ha de tenerse en cuenta a la hora de contabilizar la superficie; en igual sentido situaríamos la zona que especifica como ampliación de playa a partir de la línea marítimo-terrestre.

I.2.1.- Estudio comparativo de superficies entre/  
Plan Parcial vigente y modificación de -  
Plan Parcial.

Analizamos en primer lugar el cuadro resumen de -  
características del Plan Parcial vigente: (pag. 14/  
bis de la Memoria).

<u>Z O N A</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>PORCENTAJE</u>
1. Residencial "A" .....	98.724.-m2.	15,59
2. Residencial "B" .....	23.982.- "	3,78
3. Residencial "C" .....	6.900.- "	1,09
4. Residencial "D" .....	16.750.- "	2,64
5. Residencia "E" .....	5.900.- "	0,93
6. Docente .....	37.113.- "	5,86
7. Social y religiosa .....	15.989.- "	2,52
8. Cívico-comercial .....	10.990.- "	1,75
9.b.Deportiva .....	13.235.- "	2,89
9. Verde pública con toleran- cia deportiva .....	25.415.- "	
10.Verde Público .....	51.018.- "	12,07
11.Verde privado con toleran- cia recreativa y social ..	163.988.- "	25,91
12.Aparcamientos .....	23.137.- "	3,65
13.Viales .....	85.132.- "	13,45
14.Aceras .....	33.578.- "	5,30
15.Domínio público y <u>servidum</u> bre en carretera .....	21.000.- "	3,37
<u>T O T A L</u> .....	<u>632.351.- "</u>	<u>100.-%</u>



- Zona residencial "A" con una superficie de 98.724. m2, y edificación en altura (17 metros, medidos desde la cota más alta afectada por la edificación y equivalentes a 6 plantas) se engloba dentro de la zona denominada en la revisión como Residencial con altura máxima de 7 mts. (2 plantas).

- Zona residencial "B" con una superficie de 23.982.- m2 y edificación escalonada situada en la parte final o posterior de la parcela que se permiten tres plantas se engloba dentro de la zona denominada residencial en la revisión, con altura máxima de 7 mts. (2 plantas).

- Zona residencial "C" con una superficie de 6.900.- m2 y edificación unifamiliar aislada que se conserva íntegramente como tal zona en la revisión.

- Zona residencial "D" con superficie de 16.750.- m2 y edificación aislada que se engloba igualmente dentro de la zona denominada residencial con altura máxima de dos plantas.

- Zona residencial "E" con superficie de 5.900.- m2 - que se conserva ya que se encuentra edificadas 19 viviendas duplex.

- Zona docente con una superficie de 37.113.- m2 englobada en una zona única. En la presente revisión se establecen diversas superficies para este uso cumpliendo los módulos establecidos en el anexo al Regla

mento de Planeamiento, para módulos completos de 8 -- unidades de E.G.B. y 24 unidades de E.G.B. con una su- perficie de 21.212.- m<sup>2</sup>. El resto de zona docente se/ reparte en tres parcelas para centros de Enseñanza -- Preescolar y guardería agrupadas en unidades mínimas/ de 1.000.- m<sup>2</sup>. La superficie total dedicada a este -- uso es de 4.245.- m<sup>2</sup>. Se ha tratado con ello de repar- tir los centros de tal forma que sirvan a zonas con-/ cretas y no aislar toda la zona en una sola parcela.

- Zona social con una superficie de 15.989.- m<sup>2</sup> se-// gún se especifica en el cuadro resumen, y de 16.440.- m<sup>2</sup> en la pag. 33 de la Memoria, lo cual resulta no -- concordante, se diversifica en tres zonas diferencia- das, con una superficie total de 20.481.- m<sup>2</sup>. La pri- mera zona se encuentra situada al Sur de la Carretera Nacional 332 Murcia-Cartagena con una superficie de / 13.851.- m<sup>2</sup> y las restantes en la parte Este, siendo/ de estas la más importante la de 5.252.- m<sup>2</sup>, en una - zona de arbolada y creemos que la más apta para este/ uso. Dentro de esta zona social se distinguen dos par- celas dedicadas a uso Sanitario y administrativo.

- Zona deportiva con una superficie de 13.235.- m<sup>2</sup> -- que se modifica, introduciéndose de acuerdo al anexo/ al Reglamento de Planeamiento la zonificación de Par- que deportivo con una superficie de 21.261.- m<sup>2</sup>.

- Zona verde pública con tolerancia deportiva con una superficie de 25.415.- m<sup>2</sup>. En la presente revisión se conserva esta superficie pero dedicandola exclusiva-/

mente a zona de verde público y por lo tanto eliminando cualquier tipo de edificación dentro de la zona -- que antes estaba permitido.

- Zona verde pública con una superficie de 51.018.- m<sup>2</sup>, pero contabilizando superficies que no cumplan -- las características exigidas a esta zona por el Reglamento de Planeamiento. En la presente revisión la zona dedicada a verde público es de 74.108 m<sup>2</sup> incluyéndose en ella la zona que en el plan vigente se clasifica como verde con tolerancia deportiva.

Se ha procurado no modificar las zonas verdes/ existentes en el Plan vigente; lo único modificado -- viene influenciado por el trazado de la Variante de -- Puerto de Mazarrón.

- Zona verde privada con tolerancia recreativa y social con una superficie de 163.988.- m<sup>2</sup> de los cuales un 20% lo dedica a zona ajardinada, 20% a uso deportivo, 10% máximo a edificación social o recreativa. En la presente revisión el interior de parcela no edificable, se destina a espacio libre privado con lo que tenemos una superficie de 182.693.- m<sup>2</sup>.

- Zona de Aparcamiento, viales y aceras con una superficie total de 141.847.- m<sup>2</sup>; en la presente revisión/ la superficie de viales aceras y aparcamientos ocupa/ 163.046.- m<sup>2</sup>.

Resumiendo lo anteriormente expuesto diremos -- que con lo zonificado en la presente revisión se ----

aumenta la superficie destinada a espacios libres, y se disminuye el volumen edificable de la zona.

Se acompaña a continuación un resumen de superficies ocupadas por edificación residencial, complementaria, y de uso público, así como un cuadro comparativo de superficies, ocupación y volúmenes entre Plan Parcial vigente y modificación de Plan Parcial.

CUADRO COMPARATIVO RESERVA DOTACIONES ENTRE ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (Art. 10) Y MODIFICACION DE PLAN PARCIAL

RESERVA DOTACIONES SEGUN EL ART. 10 DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. PLAN PARCIAL

Sistema Espacios libres de dominio y uso público	Verde público y Areas recreativas.	Modulo mínimo	Superficie	RESERVA DOTACIONES SEGUN MODIFICACION DE PLAN PARCIAL	Superficie	MODULO RESULTANTE
		21 m2 suelo vivienda				46,32 m2 suelo/vivienda
CENTROS DOCENTES	PREESCOLAR Y GUARDERIA E.G.B.	2 m2 suelo/viv 10 m2 suelo/viv.	3.200 m2 16.000 m2	PREESCOLAR Y GUARDERIA E.G.B.	4.245 m2 21.212 m2	2,65 suelo/vda. 13,25 m2 suelo/viv.
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	PARQUE DEPORTIVO	8 m2 suelo/viv	12.800 m2	PARQUE DEPORTIVO	21.261 m2	13,29 m2 suelo/viv.
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	6 m2 const/viv	4.800 m2	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	5.867 m2c.	3,66m2 const./viv.
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	6 m2 const/viv	9.600m2c.	EQUIPAMIENTO SOCIAL	10.240 m2c.	6,4 m2 const./viv.
PLAZAS DE APARCAMIENTO	NUM. 100 m2 EDIFICACION	1	1700 ap.	PLAZAS DE APARCAMIENTO	NUM. 100 m2 EDIFICACION	2.500 ap.

I.2.2.- Estudio comparativo de reserva de dotaciones entre el Plan Parcial modificado y lo establecido en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (art. 10).

De acuerdo con el Art. 2.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento en suelo residencial se preveerán los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros culturales y docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelo residencial serán los siguientes:

- 1) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas.

Jardines 15 m<sup>2</sup> suelo/vivienda

Áreas de Juego y recreo de niños 6 m<sup>2</sup> suelo/vivienda

Reserva no inferior al 10% de la superficie total ordenada.

- Señalamos igualmente que el sistema de espacios libres de dominio y uso público habrá de cumplir lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Mazarrón y lo

establecido en el propio Plan Parcial actualmente en vigor.

De acuerdo a estos módulos y considerando que el número de viviendas que se establecen es de 1.600 viviendas, la superficie reserva según el reglamento de planeamiento sería de 33.600 m<sup>2</sup>; de acuerdo al Plan Parcial vigente la zona dedicada a verde público es de 51.018 m<sup>2</sup>,/ sin considerar lo que se zonifica en el Plan vigente de verde con tolerancia social, y verde con tolerancia deportiva. Sin considerar la superficie interior de parcelas que queda afectada como libre privada, la superficie destinada en la presente revisión al Sistema de espacios libres de dominio y uso público de 74.108 m<sup>2</sup> supera a lo establecido en el Plan Parcial vigente.


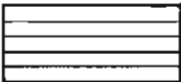
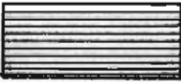




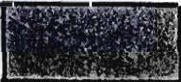

## 2) CENTROS DOCENTES.

- Superficie destinada a preescolar y guardería 2 m<sup>2</sup> suelo/vivienda.
- E.G.B. 10 m<sup>2</sup> suelo/vivienda.

En la presente revisión se destinan 4.245 m<sup>2</sup> suelo a preescolar y guardería en tres parcelas, cumpliendo los mínimos de 1.000 m<sup>2</sup>; esta superficie representa un módulo de 2,65 m<sup>2</sup> suelo/vivienda. La superficie destinada a E.G.B. es de 21.212 m<sup>2</sup> de tal forma que cumpla igualmente con los módulos mínimos establecidos para este tipo de centros; el módulo resultante es de 13,25 m<sup>2</sup> suelo/vivienda.

mayores espacios libres de dominio y uso público.

El estudio de volúmenes viene reflejado en el cuadro n° 1 estableciéndose los siguientes

ZONA		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	VOLUMEN
	Residencial	1,6	417.584.
	Residencial C	0,5	3.439.
	Residencial E	1,8	13.856.
	Parque deportivo	0,2	4.252.
	Comercial	1,8	17.570.
	Social Norte Social Sur	1'5 0'5	8.433. 6.925.
	Sanitario y Administra tivo	1,5	1.512.
	Preescolar	1	4.245.
	E.G.B.	1	21.212.

TOTAL VOL. EDIFICACION PRINCIPAL

434.879 m<sup>3</sup>

TOTAL VOL. EDIFICACION COMPLEMENTARIA

64.149 m<sup>3</sup>



### 3) SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

- Superficie dedicada a parque deportivo 8 m2 suelo/vi-/  
vienda.
- Superficie de equipamiento comercial 3 m2 const./vi-//  
vienda.
- Equipamiento social 6 m2 constr./vivienda.

Las superficies destinada a parque deportivo es de /  
21.212 m2 suelo lo que representa un módulo de 13,25 m2  
suelo/vivienda.

A equipamiento comercial y social se destinan 5.867/  
m2 construidos y 10.240 m2 lo que representa respectiva-  
mente unos módulos de 3,66 m2 constr./vivienda y de ----  
6,4 m2 constr./vivienda.

### 4) APARCAMIENTOS.

El número de aparcamientos supera con creces lo esti-  
pulado en el Reglamento de Planeamiento. Estos se han --  
dispuesto de tal forma que sirvan a zonas definidas, fun-  
damentalmente en la parte lindando con el medio litoral,  
pero de tal forma que mediante vegetación tapizante no -  
sean visibles desde la playa. En el interior de parcelas  
se exige igualmente un aparcamiento por vivienda y por -  
m2 de edificación.

### I.3.- ESTUDIO DE VOLUMENES. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

En lo referente a volúmenes, se han disminuido con -  
respecto al Plan Parcial vigente, obteniéndose además --

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD

0,85 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Coeficiente de edificabilidad que resulta menor - que el actualmente en vigor de 1,14 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

No se ha contabilizado a efectos de superficie - las zonas de dominio y uso público que si lo estan en el Plan vigente, y que nos hubiera llegado a un coeficiente de edificabilidad todavia menor.

ANEXO N° II - A LA MEMORIA

II.1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ORDENACION.

II.2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

II.3.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

II.4.- COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE - URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.

II.5.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COM PROMISOS.

II.6.- MEDIOS ECONOMICOS CON QUE CUENTA EL PROMOTOR.

II.7.- ANTEPROYECTO DE COMPENSACION.

## MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION VOLAMAR

### A N E X O N° II A L A M E M O R I A

#### II.1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA - DE LA ORDENACION.

Además de las premisas planteadas en la memoria que justifican de por sí la modificación del presente Plan Parcial la demanda de ordenaciones litorales en la zona, con mejoras sustanciales en cuanto a financiación de las mismas, (se prevee la ejecución de grupos de viviendas de Protección Oficial V.P.O.), la promoción que esta zona está adquiriendo en cuanto a turismo, la mejora del nivel social que hace que capas de población accedan a viviendas de segunda residencia, y la falta de ordenaciones con viviendas de éstas características en cuanto altura, volumen, etc, justifican la necesidad de la ordenación; por otro lado con la presente revisión al modificar el modelo de planeamiento inicial se obtiene una mayor integración en el terreno de la edificación que hace más acorde a la zona.

#### II.2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Los terrenos del Plan Parcial que se modifica/pertenece en más de un 80% a la promotora VOLAMAR, S.A.

representada por D. Diego Cánovas Sánchez, con domicilio en Totana (Murcia), Diputación de el Paretón.

Igualmente son propietarios de terrenos:

- SALVADORA VERA PAREDES.
- COMUNIDAD PROPIETARIOS 19 VDAS.
- JUANA Y M° IGNACIA VERA PAREDES.
- NICOMEDES GUERRERO HERRANZ.
- LEAH CLEMENT HARRIS.

### II.3.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

La ejecución de las obras de Urbanización se realizará mediante el Sistema de Compensación de acuerdo a lo establecido en el Art. 126 de la Ley del Suelo que dice "En el Sistema de Compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determina en la presente modificación de Plan Parcial.

La ejecución de las obras de urbanización se elevarán a cabo una vez redactado y aprobado el correspondiente proyecto de urbanización mediante la contratación de las obras de cada una de las fases establecidas en el Plan de Etapas de la presente modificación de Plan Parcial. De acuerdo con lo establecido en el Plan de Etapas el orden de Ejecución de las Etapas podrá alterarse siempre que se cumplan las previsiones establecidas en él y que exista coherencia den

tro del Plan.

II.4.- COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE/  
URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y FU-  
TUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.

Los compromisos entre el Promotor y el Ayunta-  
miento serán los que se deriven de la vigente Ley del  
Suelo art. 84 y art. 46 del Reglamento de Planeamien-  
to.

El Promotor se compromete con el Excmo. Ayunta-  
miento a realizar todas las obras de Urbanización y a  
garantizar la conservación de los servicios públicos,  
espacios verdes, carreteras, etc. hasta tanto no se -  
constituya la correspondiente Comunidad de Propieta-  
rios, que se subrogará en los compromisos que a estos  
efectos contraiga la entidad promotora con el citado/  
Organismo.

Los plazos de ejecución de las obras de Urbani-  
zación serán aquellos que se establecen en el Plan de  
Etapas de la presente modificación.

II.5.- GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS --  
COMPROMISOS.

Los promotores ofrecen con el presente documen-  
to las garantías necesaria para el exacto cumplimien-  
to de los compromisos que se derivan del art. 46.C --

del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo.

II.6.- MEDIOS ECONOMICOS CON QUE CUENTA EL PROMOTOR.

Para la realización del presente Plan Parcial/ la entidad promotora dispone de recursos propios para el inicio de las obras de urbanización en la cuantía/ del 30% del valor presupuestado para la urbanización/ y que se encuentran depositados en el Banco de Valencia, Banco Central de Mazarrón, y Banco de Vizcaya y/ Central de Prat de Llobregat (Barcelona).

El resto se pretende efectuar con la venta de/ las diferentes parcelas, y la financiación de vivien- das a través del Banco Hipotecario de España.

II.7.- ANTEPROYECTO DE COMPENSACION

Se acompaña plano de anteproyecto de compensación donde se especifican las fincas resultantes, así como/ su distribución.

  
COMUNIDAD AUTONOMA DE LA  
REGION DE MURCIA  
CONSEJERIA DE POLITICA  
TERRESTRE Y BIENES PUBLICOS  
DILIGENCIA aprobada definitiva-  
mente por el Sr. Consejero  
con fecha 10-6-85  
D.LI ENC. DE MURCIA 26-5-88  
El Secretario de la Comisión de Atribución,  
Ja SECRETARIO DEL CARUM

